

HÖGSTA DOMSTOLENS DOM

meddelad i Stockholm den 8 mars 2019

Mål nr

T 1559-18

PARTER

Klagande

Bostadsrättsföreningen Gamla vägen i Solna, 769605-0181

Källgatan 14

722 11 Västerås

Ombud: Fastighetsjurist OS

Motpart

MA

Ombud: Advokat RNS

SAKEN

Fastställelse av skadeståndsskyldighet

ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE

Svea hovrätts dom 2018-02-26 i mål T 2106-17

DOMSLUT

Högsta domstolen ändrar hovrättens domslut endast på det sättet att Bostadsrättsföreningen Gamla vägen i Solna förklaras vara skadeståndsskyldig mot MA med anledning av att föreningen i samband med hans förvärv av bostadsrätten till lägenheten 70201 lämnat felaktiga uppgifter om pantsättningar som belastade bostadsrätten.

Bostadsrättsföreningen Gamla vägen i Solna ska ersätta MA för rättegångskostnad i Högsta domstolen med 104 250 kr, avseende ombudsarvode, jämte ränta enligt 6 § räntelagen från dagen för denna dom.

YRKANDEN I HÖGSTA DOMSTOLEN

Bostadsrättsföreningen Gamla vägen i Solna har yrkat att Högsta domstolen ska ogilla MAs talan, befria föreningen från skyldigheten att ersätta MA för hans rättegångskostnader i tingsrätten och hovrätten samt förplikta honom att ersätta föreningen för dess rättegångskostnader i dessa instanser.

MA har motsatt sig att hovrättens dom ändras.

Parterna har yrkat ersättning för rättegångskostnader i Högsta domstolen.

DOMSKÄL**Frågan i målet**

1. Den huvudsakliga frågan i Högsta domstolen är om en bostadsrättsförening kan bli skadeståndsskyldig gentemot en förvärvare av en bostadsrätt om föreningen i ett utdrag ur lägenhetsförteckningen lämnar ofullständiga uppgifter om bostadsrättens pantsättning.

Bakgrund

2. I maj 2006 ingick MA avtal om förvärv av en bostadsrätt i Bostadsrättsföreningen Gamla vägen i Solna. I anslutning till kontraktsskrivningen kontaktade den mäklare som biträdde säljarna föreningen och begärde ett utdrag ur lägenhetsförteckningen avseende de pantsättningar som belastade bostadsrätten.
3. Rådrum Mäkleri och Förvaltning, som hade föreningens uppdrag att sköta den ekonomiska förvaltningen, överlämnade kort tid därefter ett utdrag ur lägenhetsförteckningen. I utdraget redovisades fyra pantsättningar. Dessa redovisades även på en handling med ansökan om utträde respektive medlemskap i föreningen. På tillträdesdagen, i augusti 2006, löstes de lån som de fyra pantsättningarna avsåg och resterande köpeskilling betalades ut till säljarna. Enligt överlåtelseavtalet garanterade säljarna att bostadsrätten inte var pantsatt på tillträdesdagen.
4. Under sommaren 2015 fick MA klart för sig att bostadsrätten belastades av ytterligare två pantsättningar som avsåg fordringar på säljarna av bostadsrätten. Sammanlagt kvarstod ett lånebelopp om drygt 1 200 000 kr med pant i bostadsrätten. Panthavarna begärde att panten skulle tas i anspråk.
5. I december 2015 väckte MA talan mot föreningen och yrkade att det skulle fastställas att föreningen var skadeståndsskyldig gentemot honom med anledning av utlämnande av felaktiga uppgifter alternativt underlåtenhet att lämna korrekta uppgifter om bostadsrättens pantsättningar.
6. Grunden för MAs talan var att bostadsrättsföreningen i samband med hans förvärv genom vårdslöshet lämnat felaktiga uppgifter eller underlåtit att lämna korrekta uppgifter om bostadsrättens pantsättning. Enligt MA var föreningen skadeståndsskyldig på grund av att det förelegat ett kontraktsförhållande eller ett kontraktsliknande förhållande mellan honom och föreningen. Skulle ett sådant förhållande inte anses föreligga menade han att

föreningen ändå skulle ansvara då det under alla omständigheter rörde sig om en ersättningsgill skada.

7. I målet är det ostridigt att föreningen hade underrättats om de pantsättningar som inte fanns med i utdraget, liksom att lägenhetsförteckningen i maj 2006, då utdraget lämnades till mäklaren, inte innehöll någon anteckning om dessa pantsättningar.

8. Tingsrätten och hovrätten har bifallit MAs talan.

Allmänt om ren förmögenhetsskada

9. Med ren förmögenhetsskada avses ekonomisk skada som uppkommer utan samband med att någon lider person- eller sakskada (1 kap. 2 § skadeståndslagen).

10. Vid sidan av fall där det föreligger ett kontraktsförhållande och fall där det särskilt föreskrivs om annat ersätts ren förmögenhetsskada som huvudregel bara under förutsättning att skadan har vållats genom brott (jfr 2 kap. 2 § skadeståndslagen).

11. Den restriktivitet som detta ger uttryck för har bl.a. att göra med vad som i angloamerikansk rättspraxis och den juridiska litteraturen har kallats för ”the floodgate argument”. Detta vilar på överväganden av olika slag. Ett gäller behovet av förutsebarhet sett från skadegörarens sida. Ett annat tar sikte på den betungande ersättningsskyldighet som ett ansvar skulle kunna föra med sig för skadegöraren, bl.a. på grund av bristande proportionalitet mellan den skadegörande händelsen och ansvarets omfattning. Ytterligare en aspekt avser de hanteringsmässiga svårigheter som ett ansvar mot en mycket stor krets skadelidande skulle kunna föra med sig. (Se ”BDO” NJA 2014 s. 272 p. 17.)

12. Det nu sagda betyder emellertid inte att ansvaret för ren förmögenhetsskada är begränsat till de situationer som redovisats ovan (p. 9 och 10). Tvärtom framgår uttryckligen av förarbetena till den bestämmelse som nu

finns i 2 kap. 2 § skadeståndslagen att bestämmelsen varken ska läsas motsatsvis eller är avsedd att utgöra hinder för en rättsutveckling i praxis mot ett vidgat ansvar för ren förmögenhetsskada (se prop. 1972:5 s. 568).

13. Detta återspeglas också i Högsta domstolens rättspraxis enligt vilken ersättning för ren förmögenhetsskada därutöver kan utgå i framför allt två typsituationer. Den ena, vilken är av intresse i detta mål, är när det föreligger en kvalificerad tillitssituation. Se här särskilt rättsfallen "Kone" NJA 1987 s. 692 och "Fastigheten Pastorn" NJA 2001 s. 878, av vilka det framgår att ersättning kan utgå när någon med fog satt sin tillit till ett värderingsintyg. Den andra typsituationen avser fall där det har förekommit ett kvalificerat otillbörligt, om än inte brottsligt, handlande (se t.ex. "Max och Frasses" NJA 2005 s. 608).

Föreligger det en skyldighet att ersätta ren förmögenhetsskada i fall där det lämnats oriktiga uppgifter i ett utdrag ur lägenhetsförteckningen?

Det finns inga särskilda regler om ersättningsskyldighet

14. Det finns inga särskilda regler om skyldighet att ersätta ren förmögenhetsskada som orsakas av oriktiga uppgifter i ett utdrag ur en lägenhetsförteckning. En ersättningsskyldighet kan följaktligen inte grundas på att detta är särskilt föreskrivet. (Jfr dock de allmänna reglerna om styrelsens skadeståndsskyldighet i 21 kap. 1 § lagen, 2018:672, om ekonomiska föreningar till vilka 10 kap. 1 § bostadsrättslagen, 1991:614, hänvisar.)

En skyldighet att ersätta ren förmögenhetsskada kan i dessa fall inte grundas på att det föreligger ett kontraktsförhållande

15. Första gången en lägenhet upplåts med bostadsrätt sker det genom ett upplåtelseavtal som träffas med bostadsrättsföreningen. Upplåtelse får ske endast till den som är medlem i föreningen (se 1 kap. 3 § bostadsrättslagen).

16. När bostadsrätten därefter överlåts sker det genom ett skriftligt avtal mellan säljare och köpare (se 6 kap. 4 § bostadsrättslagen). För att förvärvaren ska få rätt att utöva bostadsrätten förutsätts att denne är eller blir medlem i bostadsrättsföreningen. I de fall då förvärvaren inte sedan tidigare är medlem i föreningen sker medlemskapsprövningen först efter överlåtelsen. Vid överlåtelsepunkten är det alltså endast fråga om ett avtal mellan säljare och köpare.

17. Av det sagda följer att det vid den tidpunkten normalt inte föreligger något kontraktsförhållande eller kontraktsliknande förhållande mellan förvärvaren och bostadsrättsföreningen. När förvärvaren sedan blir medlem i föreningen uppstår visserligen en rättslig relation dem emellan. Denna medför emellertid i sig inget ansvar för felaktigheter i dessförinnan utlämnade uppgifter ur lägenhetsförteckningen.

En skyldighet att ersätta ren förmögenhetsskada kan i vissa fall grundas på det förhållandet att skadan har orsakats genom brott

18. Enligt 10 kap. 3 § 6 bostadsrättslagen är det straffbelagt att inte föra lägenhetsförteckning respektive att meddela en oriktig eller vilseledande uppgift i ett utdrag ur lägenhetsförteckningen när ett sådant begärs av en medlem i föreningen. Kriminaliseringen omfattar såväl uppsåtliga som oaktsamma gärningar. Denna straffbestämmelse skulle i vissa fall kunna ligga till grund för en ersättningsskyldighet på grund av brott. I vad mån andra än medlemmen med framgång kan åberopa en sådan ersättningsskyldighet får dock sägas vara oklart.

Skadeståndsansvar kan föreligga på grund av att köparen med fog satt sin tillit till ett utdrag ur lägenhetsförteckningen

19. I varje bostadsrättsförening ska det finnas en medlemsförteckning och en lägenhetsförteckning. Lagen reglerar vad förteckningarna ska innehålla. När en förening underrättas om att en bostadsrätt har pantsatts, ska detta

genast antecknas i lägenhetsförteckningen. (Se 9 kap. 8–10 §§ bostadsrättslagen.)

20. Av lagen framgår att syftet med medlemsförteckningen är att ge föreningen, medlemmarna och andra underlag för att bedöma medlemsförhållandena i föreningen (se 9 kap. 9 § bostadsrättslagen). Däremot anges inte något om syftet med att föra lägenhetsförteckningen.

21. Det är endast bostadsrättshavaren som har getts en uttrycklig rätt att begära ett utdrag ur lägenhetsförteckningen (se 9 kap. 11 § bostadsrättslagen). Trots detta står det klart att förteckningen inte ska föras enbart för att tillgodose dennes eget behov av information. Lägenhetsförteckningen måste därutöver – och framför allt – antas syfta bl.a. till att bostadsrättshavaren ska kunna erbjuda tredje man ett beslutsunderlag inför olika dispositioner, t.ex. vid upptagande av krediter eller överlåtelse av bostadsrätten.

22. Utdraget ur förteckningen ska avse sådana uppgifter som enligt lagen ska anges i förteckningen (se 9 kap. 11 § bostadsrättslagen). I detta måste anses ligga att det finns en skyldighet att i utdraget ange fullständiga och korrekta uppgifter, även om det skulle förhålla sig så att vissa av uppgifterna saknas i lägenhetsförteckningen.

23. Inte minst när det gäller pantsättningar fyller utdrag ur lägenhetsförteckningen en praktiskt viktig funktion. Eftersom en panträtt i bostadsrätten – under förutsättning att bostadsrättsföreningen underrättats om pantsättningen – gäller också gentemot en ny innehavare, är det vid en överlåtelse av central betydelse för förvärvaren att sådana fordringar som är förenade med pant i bostadsrätten antingen löses eller beaktas vid erläggandet av köpeskilling. En förvärvare saknar i regel andra möjligheter att kontrollera vilka pantsättningar som finns än att ta del av ett utdrag ur lägenhetsförteckningen.

24. I praktiken fyller lägenhetsförteckningarna i huvudsak samma funktion som fastighets- och pantbrevsregistren gör vad gäller fast egendom (jfr 22 kap. och 6 kap. 1 och 2 §§ jordabalken samt lagen, 1994:448, om pantbrevsregister).

25. Den rättsliga betydelsen av att lägenhetsförteckningen förs och att utdrag ur den innehåller fullständiga och korrekta uppgifter understryks av det straffansvar som är kopplat till dessa skyldigheter (se p. 18).

26. Sammantaget innebär det nu sagda att en förvärvare av en bostadsrätt har fog för att sätta sin tillit till ett utdrag ur lägenhetsförteckningen. En därtill anknytande skadeståndsskyldighet skulle i och för sig kunna få stora ekonomiska konsekvenser för den ansvarige. Som systemet är uppbyggt skulle det emellertid kunna skapa problem för omsättningen av bostadsrätter om en förvärvare inte kan lita på uppgifter om pantsättning i ett utdrag ur en lägenhetsförteckning utan själv tvingas stå risken för felaktigheter i ett sådant utdrag. Mot denna bakgrund bör den som av vårdslöshet orsakar ren förmögenhetsskada genom att lämna ut ett utdrag som är felaktigt eller genom att orsaka fel i förteckningen kunna åläggas att ersätta denna skada.

Bostadsrättsföreningens ansvar

27. I 9 kap. 8 § bostadsrättslagen anges att det är föreningens styrelse som ska föra medlems- och lägenhetsförteckningarna. Även om lagen pekar ut styrelsen som ansvarig för den uppgiften måste föreningen som sådan anses ha det yttersta ansvaret för att förteckningarna förs och även för att utdrag ur dem är korrekta. Därmed följer också att föreningen kan åläggas att ersätta den skada som brister i utdrag ur förteckningarna medför och som kan hänföras till vållande hos föreningens företrädare eller anställda. Det förhållandet att det inte kan visas vem eller vilka inom ramen för denna krets som har varit vållande, hindrar inte att föreningen hålls ansvarig. Inte heller har det betydelse om skadan har orsakats av någon som inte längre företräder eller är anställd hos föreningen.

28. Den som anlitar en självständig uppdragstagare svarar som huvudregel inte för dennes vållande. Om det i lag har angetts att ett visst rättssubjekt ansvarar för en viss uppgift som typiskt sett är av stor betydelse för tredje man, så kan det emellertid finnas skäl att avvika från denna princip. Så bör vara fallet i fråga om en bostadsrättsförenings ansvar för förteckningar och utdrag. I sådana fall bör alltså föreningens ansvar för att uppgiften fullgörs kvarstå även sedan uppgiften överlämnats till annan och innefatta även skada som beror på vållande hos en självständig uppdragstagare.

Bevisbördan för de omständigheter som grundar vårdslösheten

Allmänt

29. Generellt sett gäller att den som begär skadestånd har att visa att omständigheterna är sådana att rätt till skadestånd föreligger (se t.ex. ”Kommunens oriktiga upplysning” NJA 2017 s. 824 p. 11).

30. I vissa situationer där bevisläget är sådant att den skadelidande saknar eller i praktiken har mycket begränsade möjligheter att säkra bevisning kan emellertid bevisbördan placeras på ett annat sätt. I rättsfallet ”Badkarsskadan” NJA 1975 s. 657 angavs sålunda att en skada ”får antagas ha vållats av hyresgästen eller någon för vilken denne är ansvarig, såvida det inte framkommer omständigheter som tyder på att skadan kan ha uppkommit på annat sätt”. På motsvarande sätt presumerades i ”Kommunens oriktiga upplysning” att ett oriktigt besked från en myndighet berodde på fel eller försummelse från myndighetens sida, varvid det blev myndighetens sak att visa på omständigheter som medförde att det inte utgjorde fel eller försummelse att lämna beskedet. (Jfr i denna del t.ex. Lars Heuman, Bevisbörda och beviskrav i tvistemål, 2005, s. 115 f. och Robert Nordh, Bevisrätt B, 2 uppl. 2019, s. 95 ff.)

Bevisbördan för vårdslöshet i fall där det förelegat fel i en lägenhetsförteckning eller i ett utdrag ur denna

31. I situationer av nu aktuellt slag måste utgångspunkt tas i det förhållandet att en förvärvare av en bostadsrätt i regel har mycket begränsade möjligheter att visa hur ett fel i lägenhetsförteckningen eller i ett utdrag ur den har uppkommit. Förteckningen och dess förande ligger ju, liksom framtagande och utlämnande av utdrag, helt i bostadsrättsföreningens hand. Det innebär att det regelmässigt är ogörligt för en presumtiv förvärvare eller någon annan utomstående att styrka att felet beror på vårdslöshet på föreningens sida.

32. Vidare medför vikten av att lägenhetsförteckningen och utdrag ur den på ett riktigt sätt återspeglar de verkliga förhållandena att kraven på aktsamhet måste ställas högt. För att förekomsten av fel ska kunna förklaras av annat än vårdslöshet måste speciella förhållanden föreligga.

33. Mot denna bakgrund bör det – i de fall där det står klart att lägenhetsförteckningen eller utdrag ur denna har innehållit felaktigheter om pantsättningar som föreningen har underrättats om – presumeras att felaktigheterna beror på vårdslöshet, i något skede, på föreningens sida. För att bryta presumptionen bör det krävas att föreningen gör det sannolikt att vårdslöshet inte har förelegat.

Bedömningen i detta fall

34. Som underinstanserna har funnit kan varken något kontraktsförhållande eller något kontraktsliknande förhållande mellan MA och föreningen grunda skadeståndsansvar för föreningen (jfr p. 15–17).

35. Vad gäller det som MA har gjort gällande i tredje hand – skadeståndsskyldighet på annan grund – kan först konstateras att det saknas särskilda föreskrifter om bostadsrättsföreningarnas skadeståndsskyldighet i fall som det nu aktuella (se p. 14). I målet har inte gjorts gällande att föreningen skulle vara skadeståndsskyldig på grund av brott.

36. Även om det inte närmare är utrett i vilken utsträckning uppgifterna om pantsättning har varit föremål för uppmärksamhet i samband med förvärvet av bostadsrätten måste det antas att MA har förlitat sig på de felaktiga uppgifterna, åtminstone vid tillträdet när den slutliga regleringen av förvärvet skedde. Detta har han också haft fog för att göra (jfr p. 19–26). De felaktiga uppgifterna har lett till att bostadsrätten även efter överlåtelsen utgjorde säkerhet för betalning av säljarnas skulder, vilket innebar en skada för MA.

37. För att ersättningsskyldighet ska föreligga förutsätts att skadan har orsakats genom vårdslöshet. I det nu aktuella fallet är det ostridigt såväl att föreningen har underrättats om pantsättningarna som att dessa inte funnits upptagna på det utdrag ur lägenhetsförteckningen som lämnades ut. Uppgifterna har således varit felaktiga. Felaktigheterna ska enligt vad som ovan angetts presumeras bero på vårdslöshet på föreningens sida. Föreningen har inte gjort sannolikt att det förhåller sig på annat sätt. (Jfr p. 29–33.)

38. De felaktiga uppgifterna i utdraget ur lägenhetsförteckningen har orsakat skadan. Skadan beror alltså på utlämnandet av felaktiga uppgifter. Det förhållandet att också säljarnas agerande haft betydelse för uppkomsten av och storleken på skadan förändrar inte den bedömningen. Det konkreta händelseförlopp som har realiserats motsvarar ett sådant händelseförlopp som man typiskt sett hade kunnat undvika genom att lämna ett fullständigt och korrekt utdrag. Det föreligger följaktligen adekvat kausalitet mellan utlämnandet och skadan.

39. Av det sagda följer att det ska fastställas att föreningen är skadeståndsskyldig mot MA med anledning av att föreningen i samband med hans förvärv lämnat felaktiga uppgifter om vilka pantsättningar som belastade bostadsrätten. Det saknas därmed skäl att ta upp frågan om ansvar på grund av underlåtenhet. Hovrättens domslut ska fastställas med den justering som framgår av Högsta domstolens domslut.

40. Vid denna utgång ska föreningen förpliktas att betala ersättning för MAs rättegångskostnad. Den begärda ersättningen är skälig.

I avgörandet har deltagit: justitieråden Anders Eka, Agneta Bäcklund, Sten Andersson, Petter Asp (referent, skiljaktig) och Malin Bonthron
Föredragande justitiesekreterare: Glenn Karlsson



**BILAGA TILL
PROTOKOLL**
2019-01-23

Mål nr
T 1559-18

SKILJAKTIG MENING

Referenten, justitierådet Petter Asp är skiljaktig beträffande huvudsaken och anför följande.

Jag anser att punkten 37 och de därpå följande punkterna ska ha följande lydelse.

37. MAs talan är så utformad att den bygger på att bostadsrättsföreningen är skadeståndsskyldig gentemot honom med anledning av att den i samband med hans förvärv av bostadsrätten har utlämnat felaktiga uppgifter till honom alternativt att de underlåtit att lämna korrekta uppgifter om bostadsrättens pantsättningar inför hans förvärv av bostadsrätten. Talan kan inte anses omfatta andra åtgärder på föreningens sida än sådana som företagits eller underlåtit i anslutning till förvärvet.

38. Även om det (jfr p. 29–33) kan presumeras att felet i lägenhetsförteckningen beror på vårdslöshet i något skede på föreningens sida – dvs. hos föreningen eller hos någon för vilken föreningen svarar – kan det inte presumeras att vårdslösheten kan hänföras till tiden för förvärvet eller till en tidpunkt i anslutning därtill. Den uppställda presumptionen bygger (jfr p. 32 och 33) på att det kan förutsättas att det någon gång under en viss tidsperiod förekommit vårdslöshet på föreningens sida, och den förutsättningen faller när det gäller prövning av en talan som inte omfattar hela eller ens större delen av den tidsperiod då felet kan antas ha uppkommit.

Dok.Id 159839

HÖGSTA DOMSTOLEN	Postadress	Telefon 08-561 666 00	Expeditionstid
Riddarhustorget 8	Box 2066	Telefax 08-561 666 86	08:45–12:00
	103 12 Stockholm	E-post:	13:15–15:00
		hogsta.domstolen@dom.se	
		www.hogstodomstolen.se	

39. Man kan förvisso säga att det kontinuerligt föreligger en skyldighet för bostadsrättsföreningen att korrigera felaktigheter i förteckningen, men det betyder inte att en frånvaro av korrigering i anslutning till utlämnandet kan presumeras vara vårdslös eller ens utgöra en underlåtenhet. Det kan exempelvis, bara för att ta ett exempel bland flera möjliga, förhålla sig så att någon i ett tidigt skede av misstag slängt dokumentationen om denuntiationen, och att det därefter varit omöjligt för föreningen att i efterhand korrigera felaktigheten.

40. Motsvarande gäller det förhållandet att det vid utlämnandetidpunkten kan sägas ha funnits en skyldighet att lämna korrekta uppgifter oavsett om lägenhetsförteckningen då innehöll dessa uppgifter eller ej (jfr p. 22). Det har visserligen stått i strid med denna skyldighet att vid den tidpunkten lämna ut felaktiga uppgifter, men det är naturligtvis inte detsamma som att felaktigheterna kan sägas ha berott på vårdslöshet vid, eller i samband med, utlämnandet.

41. Det låter sig alltså inte med stöd av presumptionen sägas att föreningen har varit vårdslös vid utlämnandet eller i anslutning därtill.

42. Eftersom det inte heller på annat sätt är visat att föreningen förfarit vårdslöst vid utlämnandet eller i samband därmed ska MAs talan ogillas.

43. Överröstad i denna del är jag i frågan om rättegångskostnader ense med majoriteten.